COLLEGE360

LEJEKONTRAKT

mellem **COLLEGE360**

og **REGION MIDTJYLLAND - AMBULANCEBEREDSKABET**

18. november 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	DET LEJEDES OMFANG OG BELIGGENHED	4
2.	DET LEJEDES BENYTTELSE	4
3.	LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG OPHØR	5
4.	LEJENS STØRRELSE OG REGULERING	5
5.	REGULERING TIL MARKEDSLEJE	6
6.	SKATTER OG AFGIFTER	6
7.	EL	6
8.	VARME OG VARMT VAND	7
9.	KOLDT VAND	8
10.	DRIFTSUDGIFTER	8
11.	FORSIKRING	8
12.	DEPOSITUM	9
13.	MOMS	9
14.	VEDLIGEHOLDELSE	9
15.	RENHOLDELSE	9
16.	DET LEJEDES OVERLEVERING OG AFLEVERING	10
17.	UDLEJERS RET TIL AT FORETAGE FORANDRINGER AF DET LEJEDE	11
18.	LEJERS RET TIL AT FORETAGE FORANDRINGER AF DET LEJEDE	11
19.	AFSTÅELSE	12
20.	FREMLEJE	12
21.	SKILTNING	12
22.	ANSVAR OG RISIKO	12

23.	ALMINDELIGE BESTEMMELSER	12
24.	BETINGELSER	12
25.	TINGLYSNING	13
26.	KONTRAKTOMKOSTNINGER	13
27.	TVISTER	13
28.	BILAG	13

PARTER	**COLLEGE360**	og	**REGION MIDTJYLLAND**
mellem	Bredhøjvej 8 8660 Silkeborg (kaldet udlejer)		Skottenborg 26 8800 Viborg (kaldet lejer)

1. DET LEJEDES OMFANG OG BELIGGENHED

1.1 Det lejede omfatter ca. 1.834 m² erhvervslokaler fordelt med 1.834 m² i stueplan på matr.nr. 1 yb Vester Kejlstrup, beliggende Kejlstrupvej 99D, 8600 Silkeborg.

1.2 Forud for lejemålets begyndelse gennemfører lejer ombygning af lejemålet i henhold til nærmere aftale mellem parterne og foreløbigt skitseprojekt, der vedlægges nærværende lejekontrakt som bilag 1.1. Det endelige detaljerede ombygningsprojekt, som skal være af regional standard og kvalitetsmæssigt svarende til regionens tilsvarende beredskabsbaser, vedlægges som bilag 1.1.2, når dette foreligger fra de tekniske rådgivere m.v.

1.3 Ovennævnte areal er ikke opgjort i overensstemmelse med Arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

1.4 Det anførte areal lægges til grund, uanset om der efterfølgende måtte konstateres afvigelser mellem det anførte areal og eventuelt senere opmålt areal. Eventuelle afvigelser fra det anførte areal medfører således ingen ændringer af den aftalte leje eller andre pligtige pengeydelser.

1.5 Det samlede areal fordeler sig på følgende lokaletyper: Kontor, undervisningslokaler, garageanlæg, gangarealer, toilet og depot, samt sove- og opholdsrum m.v.

1.6 Lejer har brugsret til ejendommens udenomsarealer, og lejer kan eksklusivt som en del af lejemålet disponere over en forholdsmæssig del af ejendommens parkeringspladser beliggende på Kejlstrupvej 99D, 8600 Silkeborg, svarende til 30 parkeringspladser.

2. DET LEJEDES BENYTTELSE

2.1 Det lejede må af lejeren benyttes som base for beredskaber (f.eks. ambulancer, sygetransporter, akutlægebiler m.v.) med tilknyttede administrationsfaciliteter, herunder opholdsrum og omklædning m.v. Lejemålet kan endvidere benyttes til en af de under lokalplan 12-013 angivne anvendelsesområder, herunder men ikke begrænset til undervisningsaktiviteter og dermed relaterede formål, kontor, administration etc.

2.2 Lejers brug af lejemålet til ovenævnte benyttelse, er ved lejemålets begyndelse i overensstemmelsen med den for bebyggelsen angivne anvendelse (lokalplan, servitutter m.v.), jf. dog pkt. 24, herunder bl.a. overnatning for vagthavende personale. Lejer er ansvarlig for, at den planlagte ombygning, som lejer selv forestår, i enhver henseende sker i overensstemmelse med gældende regler.

2.3 Det lejede må ikke uden udlejers forudgående skriftlige samtykke benyttes helt eller delvist til andet formål.

Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning, andre offentlige forskrifter samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er udlejer uvedkommende.

2.4 Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning, andre offentlige forskrifter samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er udlejer uvedkommende.

2.5 Lejer skal under lejemålets beståen omgås det lejede forsvarligt. Lejer er pligtig til at erstatte alle skader - herunder hændelige, som forvoldes på det lejede eller ejendommen i øvrigt af lejer, lejers personale eller andre personer, lejer har givet adgang til ejendommen eller det lejede.

2.6 Deponering af farlige eller forurenende stoffer må ikke ske på, i eller ved det lejede.

2.7 Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede til enhver tid er miljømæssigt forsvarlig, herunder at samtlige myndighedskrav til lejers virksomhed til stadighed opfyldes.

2.8 Lejer er forpligtet til at holde det lejede frostfrit, således at det lejede ikke beskadiges.

2.9 Lejer skal anmelde skader vedrørende det lejede til udlejer uden ugrundet ophold, medmindre der er tale om skader, som skal afhjælpes af lejer.

3. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG OPHØR

3.1 Lejemålet tager sin begyndelse den 1. i måneden efter, at tillæg til lokalplanen foreligger, formentlig 1. april 2021. Lejemålet er gensidigt uopsigeligt i 10 år. Efter udløbet af uopsigelighedsperioden kan hver af parterne opsige lejemålet med 12 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned. Udlejer kan dog alene opsige lejemålet i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 61.

3.2 Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, har udlejer pligt til at tilbyde lejeren at leje andre/de ikke-ødelagte lokaler i ejendommen, i det omfang det er muligt. Udlejer har endvidere pligt til at tilbyde lejeren at leje lokaler af tilsvarende art og karakter, som de lokaler der blev ødelagt, hvis der ved genopførelse eller ombygning tilvejebringes sådanne lokaler.

4. LEJENS STØRRELSE OG REGULERING

4.1 Den årlige leje er beregnet på baggrund af DKK 325,00 pr. m2 og er aftalt til DKK 596.050,- eksklusive moms, som erlægges kvartalsvis forud hver den 1.1, 1.4, 1.7 og 1.10 med DKK 149.012,50, eksklusive moms. Betaling af beløbet tilpasses således, at der betales første gang fra ikrafttrædelsesdagen og indtil udløbet af det igangværende kvartal. Derefter betales lejen kvartalsvist. En kontrolopmåling af det lejede areal kan foretages foranlediget og betalt af lejer, og ved en afvigelse fra kontraktens arealangivelse ændres lejen forholdsmæssigt.

4.2 Lejer betaler forbrug i form af byggestrøm fra ikrafttrædelsestidspunktet og frem til den 1. i måneden efter, at lejers ombygning er gennemført. Herefter betaler lejer såvel for driftsudgifter som for alt forbrug vedrørende lejemålet, jf. nedenfor pkt. 6 - 10 og medfølgende bilag.

4.3 Den til enhver tid værende leje reguleres uden yderligere varsel hvert år den 1. januar i overensstemmelse med den procentvise stigning i nettoprisindekset. Ved nettoprisindekset forstås det ved lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 af lov om beregning af et nettoprisindeks med senere ændringer. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra oktober måned to år før til oktober måned året før. Forhøjelse sker første gang den 1. januar 2022 i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2020 til oktober 2021. Næste gang forhøjes lejen pr. 1. januar 2023 i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2021 til oktober 2022 og så fremdeles.

Den forhøjede årsleje pr. 1. januar 2022 beregnes således efter følgende princip:

$$\frac{\text{Årslejen pr. 31.12 2021 ekskl. moms x nettoprisindeks oktober 2021}}{\text{nettoprisindeks oktober 2020 og så fremdeles.}}$$

4.4 Såfremt indeksregulering umuliggøres enten ved bortfald af beregningen af indekstallet eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt tilsvarende indeks eller, hvis et sådant ikke findes, efter principper, der ligger beregningen af nettoprisindekset så nært som muligt.

4.5 Uanset den årlige udvikling i nettoprisindekset forhøjes den årlige leje pr. 1. januar hvert år med minimum 1,5% af den pr. 31. december året før gældende årlige leje. Lejen reguleres én gang årligt i henhold til udviklingen i nettoprisindekset, uanset lejen i øvrigt er reguleret som følge af stigninger i skatter og afgifter, regulering til markedsleje etc. Regulering sker således hvert år af den samlede leje inklusive øvrige stigninger.

4.6 Selvom udlejer måtte glemme at foretage en eller flere reguleringer af lejen i henhold til denne bestemmelse, mister udlejer ikke retten til på et hvilket som helst tidspunkt at foretage de glemte reguleringer fremadrettet, og således afkræve lejer den heraf følgende lejeforhøjelse for fremtiden, medmindre udlejer udtrykkeligt skriftligt har givet afkald herpå.

5. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

5.1 Uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen er såvel udlejer som lejer tillige berettiget til at regulere lejen i overensstemmelse med den på tidspunktet for nærværende kontrakts oprettelse gældende lejelovgivning, herunder erhvervslejelovens § 13 om markedsleje.

5.2 Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale på det tidspunkt, hvor lejeforhøjelsen eller nedsættelsen skal træde i kraft.

5.3 Det er aftalt mellem parterne, at evt. regulering af lejen til markedsleje i medfør af erhvervslejelovens § 13 tidligst kan ske 10 år efter efter lejekontrakten er trådt i kraft.

5.4 Det er envidere aftalt, at såfremt en part forlanger lejen reguleret til markedsleje i medfør af erhvervslejelovens § 13, skal fastsættelse af markedslejen ske under hensyntagen til dels, at lejer forud for lejemålets ikrafttræden for egen regning har foretaget en væsentlig ombygning og istandsættelse af ejendommen, og dels, at den herved tilførte værdi til ejendommen efterlades til udlejer uden beregning i forbindelse med lejemålets ophør. Erhvervslejelovens § 13, stk. 6, nr. 1 finder anvendelse.

5.5 Ved en regulering til markedsleje, kan lejen på intet tidspunkt nedsættes til en leje, som ligger under den ved lejeaftalens indgåelse aftalte begyndelsesleje.

6. SKATTER OG AFGIFTER

6.1 Der er ikke i den under pkt. 4.1 omtalte leje indeholdt skatter og afgifter af nogen art, idet omkostningerne hertil opkræves i henhold til driftsregnskabet. Lejer betaler således ud over den i pkt. 4 angivne leje, den forholdsmæssige del af de til enhver tid på ejendommen påhvilende skatter og afgifter, jf. pkt. 10.1.

7. EL

7.1 Alle udgifter til forsyning af det lejede med el, inklusive afgifter og eventuel målerleje, betales af lejer. Ejendommen har kun én elindgang, hvorfor lejer ikke kan registrere sig direkte hos forsyningsselskabet. Eludgiften fordeles mellem lejerne af ejendommen i henhold til 1.834 bruttokvadratmeter i forhold til den samlede ejendoms 5.045 bruttokvadratmeter.

7.2 Så længe udlejer leverer el, betaler lejer ud over lejen anslåede udgifter med et kvartalsvist acontobeløb stort DKK 14.500 ekskl. moms sammen med lejen, eller DKK 58.000 ekskl. moms p.a. Udlejer laver årligt et forbrugsregnskab, jf. pkt. 8.5 og 8.6 for det samlede elforbrug. Det bemærkes, at tidligere års forbrugsregnskaber for ejendommen ikke er relevante, da ejendommen da havde en anden anvendelse. Det anførte acontobeløb er derfor et estimeret beløb for den forventede faktiske udgift.

Lejer etablerer så vidt muligt i forbindelse med ombygningen en selvstændig måler for lejemålet. Lejer er herefter forpligtet til at lade sig registrere hos forsyningsenheden som selvstændig modtager, efter hvilket tidspunkt lejer betaler for forsyning direkte til forsyningsselskabet.

8. VARME OG VARMT VAND

8.1 Alle udgifter til ejendommens forsyning og forbrug af varme og varmt vand samt andre udgifter i den anledning betales af lejer.

8.2 Udlejer udarbejder én gang årlig et varmeregnskab som en del af ejendommens driftsbudget omfattende samtlige ejendommens udgifter til forsyning og forbrug af varme og varmt vand, herunder fjernvarme/brændselsforbrug og el i det omfang dette ikke afholdes af lejer direkte overfor forsyningsselskaberne, afgifter, målerleje, løbende reparationer og vedligeholdelse af varme- og ventilationsanlæg herunder evt. CTS-overvågning og automatikanlæg, varmeanlægsmåler- og serviceeftersyn, el-udgifter til varmeanlæg, udgifter til udarbejdelse af varmeregnskab, herunder måletekniker m.m., udgifter til varmemester/vicevært, udarbejdelse af varmeregnskab samt energiplan og energimærkning i henhold til den herom til enhver tid gældende lovgivning.

8.3 Lejer betaler ud over lejen anslåede udgifter med et kvartalsvist acontobeløb stort DKK 33.200 ekskl. moms sammen med lejen. Udlejer gør opmærksom på, at ovennævnte udgifter er anslåede. Alle forhøjelser af enhver art samt nye, ikke kendte udgifter, som knytter sig til ejendommens og/eller det lejedes forsyning med varme og vand, vil blive pålagt lejer. Udlejer er berettiget til at forhøje acontobeløbet på baggrund af allerede indtrådte eller forventede stigninger i de anførte udgifter. Samtlige udgifter tillægges moms.

Lejer etablerer så vidt muligt i forbindelse med ombygningen en selvstændig måler for lejemålet. Lejer er herefter forpligtet til at lade sig registrere hos forsyningsenheden som selvstændig modtager af varme og varmt vand, efter hvilket tidspunkt lejer betaler for forsyning direkte til forsyningsselskabet.

Alternativt opsættes der bimåler, som forbruget fordeles på baggrund af.

8.4 Lejer har samtidig med underskrift på nærværende lejekontrakt fået udleveret energimærke af august 2019, vedlagt som bilag 8.4.

8.5 Regnskabsperioden løber fra 1. januar til 31. december. Regnskabet fremsendes til lejer inden 4 måneder efter regnskabsperiodens udløb eller inden 2 måneder efter modtagelse af endelig opgørelse fra forsyningsselskaberne.

8.6 Lejer er inden en måned efter modtagelsen af regnskabet berettiget til at få refunderet, hvad der i regnskabsåret er indbetalt for meget a conto, men er ligeledes forpligtet til, inden udløbet af nævnte frist, at indbetale eventuelt yderligere tilsvar.

8.7 Udlejer påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i det lejedes forsyningsforhold, men er forpligtet til at afhjælpe sådanne hurtigst muligt. Udlejer har ret til at afbryde forsyningen midlertidigt med henblik på at foretage eftersyn eller håndværksarbejder i og på ejendommen, uden at lejer kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Udlejer skal i videst muligt omfang sende forhåndsorientering til lejer ved støjende håndværksarbejder.

9. KOLDT VAND

9.1 Samtlige udgifter til koldt vand og vandafledningsafgift påhviler lejer ud over lejen, jf. punkt 4. Omkostningerne indgår i driftsregnskabet, jf. pkt. 10.1.

10. DRIFTSUDGIFTER

10.1 Lejer betaler ud over lejen, jf. pkt. 4, endvidere den forholdsmæssige del af de på ejendommens værende driftsudgifter, herunder den forholdsmæssige del af ejendommens skatter og afgifter, udgift til vicevært, vand og vandafledningsafgift, renholdelse af udenomsarealer inklusive glatførebekæmpelse, elafgifter til udendørs anlæg, herunder udvendig belysning samt administrationsudgifter.

10.2 Ejendommens driftsudgifter, herunder også de i punkt 8.2 anførte, fremgår af bilag 10.2. Lejer betaler et kvartalsvist acontobeløb stort DKK 23.600 ekskl. moms sammen med lejen. A conto-beløbet kan af udlejer kræves reguleret med 2 ugers varsel.

10.3 Udlejer gør opmærksom på, at beløbene i bilag 10.2 er anslåede, og udlejeren er berettiget til at forhøje acontobeløbet på baggrund af allerede indtrådte eller forventede stigninger i de anførte udgifter. Samtlige udgifter tillægges moms. Specifikationen omfatter alene udgiftsarter, der er kendt ved aftalens indgåelse. Specifikationen indeholder ikke oplysninger vedrørende udgiftsarter, der afholdes direkte af lejer overfor forsyningsselskaber.

10.4 Driftsregnskabsåret løber fra 1. januar til 31. december. Regnskabet udarbejdes senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Lejeren er inden 14 dage efter modtagelsen af regnskabet berettiget til at oppebære, hvad der i regnskabet er indbetalt for meget a conto, og på den anden side forpligtet til inden udløbet af nævnte frist at efterbetale eventuel yderligere tilsvar som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

11. FORSIKRING

11.1 Udlejer er selvforsikret.

11.2 Det er aftalt mellem parterne, at i tilfælde af brand eller anden bygningsbeskadigelse, er udlejer forpligtet til at udbetale kontant erstatning til lejer for den skete skade på den af lejer udførte og bekostede ombygning (anslået 10 mio. kr.), svarende til fuld- og nyværdi erstatning. Lejer skal således være stillet som om, at udlejer ikke var selvforsikret, men i stedet havde tegnet sædvanlig forsikring til dækning af brand og anden bygningsbeskadigelse til fuld- og nyværdi. Udlejer forelægger og indhenter accept af nærværende vilkår fra Statens Selvforsikring/Styrelsen, som fremsendes til lejer.

11.3 Såfremt ejendommen måtte blive overdraget til en ny ejer, påhviler det herefter udlejer at tegne sædvanlig bygnings- og brandforsikring, som tillige omfatter ombygningen.

11.4 Eventuelle yderligere forsikringer tegnes af lejer for egen regning, herunder lejers forsikring af selve ombygningsprojektet (en sædvanlig all-risk entrepriseforsikring). Forsikringen skal tage højde for, at der er andre lejere i ejendommen, ligesom forsikringen skal omfatte skade på naboejendomme m.v.

11.5 Det er desuden en betingelse for lejers gennemførelse af ombygningen, at de af lejer anvendte tekniske rådgivere er ansvarsforsikrede med en forsikringssum for projekteringsfejl for tingsskade på minimum kr. 5.000.000, ligesom de af lejer anvendte entreprenører skal dokumentere forsikringsdækning for ansvar samt produktskade mv. med en forsikringssum på minimum kr. 10.000.000.

12. DEPOSITUM

12.1 Lejer indbetaler ikke et depositum, da lejer er en offentlig myndighed.

13. MOMS

13.1 Nærværende ejendom er frivilligt momsregistreret, og samtlige lejers ydelser ifølge nærværende kontrakt pålægges moms.

13.2 Moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, og erlægges samtidig med ydelserne ifølge nærværende kontrakt.

13.3 Lejer er pligtig til efter udlejers påkrav med et varsel på 3 måneder til et kvartals begyndelse (1.1, 1.4, 1.7 og 1.10) at respektere enhver ændring af ejendommens momsregistreringsforhold.

13.4 Såfremt lejen og/eller andre af lejers ydelser i henhold til nærværende kontrakt pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler lejeren dette i tillæg til lejen efter samme regler som moms.

14. VEDLIGEHOLDELSE

14.1 Al indvendig ren- og vedligeholdelse af det lejede, herunder fornøden fornyelse, påhviler lejeren. Lejer er herunder forpligtet til at vedligeholde og forny maling, tapet/vægbeklædning, vægge, gulve, gulvbelægninger, lofter, døre af enhver art, vinduer, ruder, termostater, armaturer, lyskilder af enhver art, installationer af enhver art, låse, nøgler, dørgreb, dørpumper, hængsler, beslag, vandhaner, wc-skåle, sæder, cisterner, håndvaske, vandlåse og hårde hvidevarer. Tilsvarende gælder renholdelse og vedligeholdelse, herunder til stadighed afkalkning af vandhaner, wc-skåle, sæder, cisterne, håndvaske og vandlåse. Lejeren skal stedse omgås det lejede med sædvanlig omhu, således at det lejede stedse fremstår velvedligeholdt og i samme stand, hvori den er overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet.

14.2 Udvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens klimaskærm samt vedligeholdelse og fornyelse af enhver art påhviler udlejer. Lejer har dog den udvendige vedligeholdelse af døre, porte, ramper og lign., for så vidt disse er til lejers eksklusive brug.

14.3 Ud over de i erhvervslejelovens § 25 anførte tilfælde er udlejer berettiget til – en gang årligt – at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsespligten er opfyldt.

14.4 Lejer har vedligeholdelses- og fornyelsespligten også med hensyn til eventuelle af lejer foretagne forandringer og ombygninger.

15. RENHOLDELSE

15.1 Renholdelse af udenomsarealer, herunder fejning og snerydning af udenomsarealer påhviler udlejeren, der stedse skal sikre, at udenomsarealer fremstår i pæn og renholdt stand. Lejer bidrager til udvendig renholdelse over driftsregnskabet, jf. pkt. 10.1. Glatførebekæmpelse af fortov, gade, p-pladser mv. påhviler udlejer inden for alm. arbejdstid.

15.2 Såfremt ejendommen er eller bliver omfattet af en af offentlige myndigheder eller private foreninger etableret fælles gaderenholdelses- og snerydnings/snesmeltningsordning, er lejer pligtig at betale den hermed forbundne udgift. Udgifter hertil vil i så fald være indeholdt i lejers betaling ud over lejen.

15.3 Affaldscontainer el.lign til almindelig husholdningsrenovation stilles til rådighed af udlejer i sædvanligt omfang. Såfremt lejer måtte have yderligere renovationsbehov, er lejer forpligtet til at bortskaffe dette for egen regning, og således at eventuel container eller lignende skal placeres efter udlejers anvisning. Emballage og lignende må ikke henstilles i eller på ejendommen, herunder gårdareal, portåbninger, cykelskur, loftsrum, trappeopgang, haveanlæg m.v.

16. DET LEJEDES OVERLEVERING OG AFLEVERING

16.1 Lejemålet overtages med henblik på lejers gennemførelse af ombygning til lejers formål.

16.2 Med henblik på dokumentation af ejendommens stand ved lejemålets begyndelse gennemgår parterne lejemålet i fællesskab. Udlejer udarbejder på baggrund af besigtigelsen en indflytningsrapport, der tiltrædes af begge parter. I indflytningsrapporten noteres alle eventuelle fejl og mangler ved ejendommen. Indflytningsrapporten suppleres med billeddokumentation, og vedlæges efterfølgende som bilag 16.2 til nærværende lejekontrakt.

16.3 Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort, rengjort, velvedligeholdt og i samme stand (bortset fra sædvanlig slid og ælde) som ved lejemålets ikrafttrædelse og uden mangler af nogen art med samtlige installationer i god og brugbar stand. Det er mellem parterne aftalt, at fristen i erhvervslejelovens § 74, stk. 2 er 4 uger.

16.4 Lejer er berettetiget til selv at forestå ethvert maler- og istandsættelsesarbejde i det lejede indtil opsigelsesvarslets udløb, dog skal arbejderne udføres af professionelle momsregistrerede håndværkere. Såfremt de kontraktlige arbejder ikke er gennemført inden udgangen af lejers opsigelsesvarsel, betaler lejer leje og andre pligtige lejeydelser i den periode, hvor kontraktlige arbejder gennemføres af udlejer.

16.5 Henset til at lejer i forbindelse med istandsættelsen og ombygningen bringer det lejede i væsentlig bedre stand, er det aftalt, at der ikke skal ske en nyistandsættelse eller renovering i forbindelse med lejers fraflytning.

16.6 Forandringer, installationer og skiltning foretaget af lejer skal fjernes og det lejede retableres, medmindre Udlejer har godkendt forandringen eller installationen skriftligt og tilkendegivet, at der ikke skal ske retablering. Det præciseres, at den af lejer gennemførte ombygning af lejemålet forud for lejemålets begyndelse, ikke er omfattet heraf. Udlejer kan forlange, at de lejer påhvilende istandsættelsesforpligtelser kapitaliseres, og at det således fastsatte beløb betales kontant af lejer ved lejemålets ophør.

16.7 Inden lejers fraflytning indkalder lejer med 14 dages forudgående varsel udlejer til en fraflytningsforretning, der skal afholdes kl. 12.00 senest sidste hverdag inden lejeforholdets ophør, med henblik på en fælles besigtigelse af det lejede. Ved fraflytningsforretningen konstateres, hvilke mangler, lejer skal bekoste udbedringen af.

16.8 Der udarbejdes under fraflytningsforretningen en rapport med billeddokumentation, der tiltrædes af begge parter, hvori anføres de mangler, lejer hæfter for udbedringen af, samt hvilke forhold, hvorom der ikke er enighed mellem parterne.

16.9 Efter fraflytningsforretningens afslutning er lejer pligtig at aflevere samtlige nøgler til låse og lignende, herunder også låse som lejer selv har ladet installere, hvorefter lejer ikke længere har adgang til det lejede. Lejer står til

ansvar for, at samtlige personer, der i lejeperioden har haft adgang til lejemålet og ejendommen afleverer samtlige nøgler. Mangler nøgler, har lejer pligt til at bekoste omkodning og nye nøgler hertil, til såvel lejemålet som ejendommen.

16.10 8 uger før lejemålets ophør har udlejer ret til at anbringe skilte i og omkring det lejede, hvorved det lejede udbydes til leje, ligesom lejer med rimeligt varsel skal give udlejer adgang til det lejede med henblik på besigtigelse, herunder sammen med mulige lejere.

16.11 Lejer betaler flytteaflæsningsgebyr for aflæsning af forbrugsmålere.

17. UDLEJERS RET TIL AT FORETAGE FORANDRINGER AF DET LEJEDE

17.1 Udlejer har ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen under størst mulig hensyntagen til lejers drift. Henset til at lejers aktivitet fra det lejede består i et beredskab, må udlejeres evt. ændringer og arbejder hermed, på intet tidspunkt hindre lejers aktivtet. Eventuelle ændringer varsles af udlejer med mindst otte ugers forudgående skriftligt varsel, hvori juli måned ikke indgår. Såfremt ændringerne væsentligt og varigt ændrer det lejedes værdi, kan lejer rejse krav om forholdsmæssig nedsættelse af lejen, i det omfang lejer godtgør, at ændringerne har medført en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede for lejeren.

17.2 Udlejer kan i øvrigt iværksætte arbejder i det lejede med otte ugers skriftligt varsel, hvori juli måned ikke indgår. Det samme gælder i relation til arbejder uden for det lejede, der indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejers adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse. Udlejer kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

17.3 Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejer, skal gennemføres uden afbrydelse og i alle tilfælde med den størst mulige hensyntagen til lejer. Udlejer skal straks foretage eventuelle efterreparationer.

18. LEJERS RET TIL AT FORETAGE FORANDRINGER AF DET LEJEDE

18.1 Uden skriftlig forudgående aftale med udlejer har lejer ikke ret til at foretage ændringer/ombygninger af det lejede i videre omfang, end det følger af erhvervslejelovens §§ 37 og 38.

18.2 Parterne har dog aftalt, at lejer, herunder i forbindelse med afståelse eller fremleje, er berettiget til at gennemføre en ombygning af lejemålet, således at lejemålet opdateres til lejers brug såvel for så vidt angår installationer som bygningsmæssige ændringer.

18.3 Enhver forandring m.v. af det lejede skal udføres fagmæssigt korrekt, og skal være lovligt indrettet og udført. Udlejer kan til enhver tid kræve, at lejer dokumenterer lovligheden heraf. Udlejer kan forlange, at forandringer mv. udføres af en af udlejer godkendt autoriseret håndværker eller installatør, og udlejer kan modsætte sig anvendelsen af bestemte håndværkere, hvis udlejer har rimelig grund hertil.

18.4 Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, ombygninger og ændringer, lejer har foretaget eller påbegyndt. Såfremt skade forårsages af ombygningen gennemført af håndværkere i henhold til pkt.18.3, er udlejer henvist til at opnå udbedring og eventuel erstatning fra de respektive entreprenører under entreprisegarantien.

18.5 Ændringer af bygningsmæssig karakter skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav. Det påhviler lejer for egen regning at indhente alle nødvendige tilladelser og opfylde ethvert myndighedskrav. Lejer er pligtig til af egen drift straks og løbende at holde udlejer orienteret om forløbet af myndighedsbehandling og fremsende kopi af ansøgning, tilladelse mv.

18.6 Lejer har den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt vedrørende de af lejer foretagne forandringer, uanset om disse er foretaget med udlejers tilladelse og for udlejers omkostning.

18.7 Lejer er ikke ved fraflytning forpligtet til at foretage retablering af de i lejeperioden foretagne eventuelle ombygninger, ændringer eller etablering af installationer, som er skriftligt forhåndsgodkendt af udlejer.

19. AFSTÅELSE

19.1 Lejer har afståelsesret til beredskabsformål, som angivet i nærværende lejekontrakt i pkt. 2.1.

19.2 I givet fald sker afståelse på identiske vilkår, det vil sige at den nye lejer indtræder i den hidtidige lejers rettigheder og forpligtelser. Udlejer kan alene komme med indsigelser mod den nye lejer, såfremt indsigelserne vedrører økonomi.

20. FREMLEJE

20.1 Lejer har ret til fremleje helt eller delvist til beredskabsformål, samt til at stille lejemålet til rådighed for private aktører indenfor beredskabsformål (formål som varetages overfor borgerne), som angivet i nærværende lejekontrakt.

21. SKILTNING

21.1 Lejer er berettiget til at opsætte skiltning på ejendommen mod udlejers forudgående skriftlige samtykke.

21.2 Lejer har ansvaret og risikoen for, at anbringelsen af skilte tillige er i overensstemmelse med de på ejendommen hvilende servitutter og offentlige myndigheders krav, ligesom lejer selv skal indhente fornødent samtykke fra eventuel ejerforening og afholde enhver omkostning i forbindelse med installationen af sådanne genstande.

21.3 Ved fraflytning skal lejer fjerne enhver skiltning og ethvert spor herefter.

22. ANSVAR OG RISIKO

22.1 Udlejer er alene erstatningsansvarlig for skader på lejers ejendom som følge af fejl og mangler ved lejemålet, som kan henføres til uagtsom adfærd fra udlejers side.

23. ALMINDELIGE BESTEMMELSER

23.1 I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af nærværende kontrakt, finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende lejelovgivning anvendelse.

23.2 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

23.3 Krav, der udspringer af nærværende lejekontrakt eller har hjemmel i erhvervslejeloven i øvrigt, udgør pligtige pengeydelser i lejeforholdet.

23.4 Ved lejers forsinkelse med betaling af ydelser i henhold til nærværende lejekontrakt eller med hjemmel i erhvervslejeloven i øvrigt forrentes kravet med rentesats efter renteloven fra forfaldsdagen, indtil betaling sker.

24. BETINGELSER

24.1 Denne lejeaftale er fra begge parters side betinget af, at der indgås et lokalplantillæg til eller opnås dispensation fra den eksisterende lokalplan nr. 12-013, således at der er mulighed for at anvende lejemålet til den påtænkte anvendelse, pt. ambulanceberedskab med tilknyttede adminsitrationsaktiviteter, jf. pkt. 2.1.

24.2 Lejeaftalen er endvidere fra begge parters side betinget af, at lejer opnår den nødvendige godkendelse og bevilling fra Regionsrådet.

24.3 Lejeaftalen er fra begge parters side betinget af, at udlejer godkender den endelige og detaljerede ombygningsplan, som lejer skal fremlægge som bilag til lejeaftalen inden ombygningens påbegyndelse.

24.4 Endelig er lejeaftalen fra lejers side betinget af, at Statens selvforsikring / Styrelsen ubetinget bekræfter vilkåret i lejeaftalens pkt. 11.2.

25. TINGLYSNING

25.1 Lejeren er berettiget til at forlange nærværende lejekontrakt tinglyst på ejendommen matr.nr. 1yb, Vester Kejlstrupr. Lejekontrakten respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser og servitutter samt ejendommens eventuelle udstykning og/eller opdeling i ejerlejligheder.

25.2 Omkostningerne ved tinglysningen afholdes af lejer. Omkostningerne ved aflysning afholdes ligeledes af lejer, og udlejer er, såfremt denne afholder omkostningerne, berettiget til at modregne disse i det indbetalte depositum. Udlejer er berettiget til tidligst 14 dage efter lejeforholdets ophør at lade aftalen aflyse, uden at dette kræver tiltrædelse af lejer. Som dokumentation for nærværende aftales ophør overfor tinglysningsretten, kan udlejer fremsende kopi af ny lejeaftale vedrørende det lejede indgået med ny lejer, lejers skriftlige opsigelse eller udskrift af fogedbogen, hvorved lejer udsættes af det lejede.

25.3 Udlejer giver ved sin underskrift på lejekontrakten samtidig lejer fuldmagt til at lade lejekontrakten tinglyse på ejendommen, herunder - i tinglysningshenseende - at underskrive for udlejer.

26. KONTRAKTOMKOSTNINGER

26.1 Hver part betaler selv de udgifter, den pågældende måtte have haft til juridisk eller anden bistand i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

27. TVISTER

27.1 Eventuelle tvister vedrørende denne lejekontrakt behandles ved Boligretten i 1. instans efter dansk ret.

27.2 Såfremt udlejer indstævnes af tredjemand, kan udlejer adcitere lejer ved samme værneting. Tilsvarende gælder, såfremt udlejer involveres i en voldgiftssag.

28. BILAG

Bilag 1.1.:	Foreløbigt skitseprojekt
Bilag 1.1.2:	Detaljerede ombygningsprojekt (vedlægges efter udarbejdelse)
Bilag 8.4:	Energimærke af august 2019
Bilag 10.2	Driftsbudget for 2020 inklusive budget i henhold til pkt. 8
Bilag 16.2:	Indflytningsrapport (vedlægges efter udarbejdelse)

FOR UDLEJER

Underskrift Dato
Navn:
Stilling:

Underskrift Dato
Navn:
Stilling:

FOR REGION MIDTJYLLAND-AMBULANCEBEREDSKAB

Underskrift Dato 22/12-2020
Navn Henning Voss
Stilling: Prehospital direktør

Underskrift Dato
Navn:
Stilling: